Le règlement de la zone N (pages 51 à 59 du règlement)

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dispositions de l'article N1 sont applicables à l'ensemble de la zone. Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances

1 - RAPPELS :

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur ; en outre, les constructions abritant des animaux restent soumises à ce même règlement.

2 - SONT INTERDITS TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL HORMIS CELLES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES ENONCEES DANS L'ARTICLE 2.

3 - COMPTE TENU DE L'OBJECTIF DE REQUALIFICATION DES ESPACES NATURELS , LES RECONSTRUCTIONS APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION SONT INTERDITES EN SECTEUR 1N.

4 - DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites dans une bande de 5 mètres.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS , SOUS RESERVE QUE LE CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE NE SOIT PAS MIS EN CAUSE ET D'UNE BONNE INTEGRATION AU PAYSAGE DES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- L'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).

DANS LE SOUS SECTEUR 1NL :

- Les installations nécessaires aux sports et à l'activité hippique
- La réparation et l'aménagement des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans à égalité de surface de plancher hors oeuvre,
- Les installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois, et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à l'activité d'une exploitation forestière.
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10,

· Les installations nécessaires à l'observation et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à un objectif scientifique.

DANS LE SECTEUR 2N :

· Les extensions des constructions existantes dans la limite de 10 % de l'emprise au sol des constructions existantes actuelles au moment de l'élaboration du document.

· Les constructions et installations liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation dont elles relèvent.

· La requalification de bâtiments

· Le changement de destination de bâtiments existants pour une vocation d'habitat ou culturelle

· La réparation et l'aménagement des constructions existantes,

· La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à égalité de surface de plancher hors oeuvre,

· Les installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois, et à la gestion

des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à l'activité d'une exploitation forestière.

· Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10,

· Les installations nécessaires à l'observation et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à un objectif scientifique.

DANS LE SECTEUR 3N

· La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à égalité de surface de plancher hors oeuvre,

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE

REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des restrictions relatives notamment à la satisfaction des conditions de sécurité au regard des risques présentés dans une bande de 75 mètres.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur importance.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel.

Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Les prescriptions relatives au risque d'inondation pluviale doivent être respectées.

4 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

- 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- A la limite des voies pour les équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Par ailleurs, un recul de 4 mètres par rapport aux rûs doit être respecté.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble de la zone, les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites protégés.

Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.

Par ailleurs, un recul de 30 mètres doit être respecté par rapport aux espaces boisés classés ou à créer et de 50 mètres par rapport au massif boisé de plus de 100 hectares.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës devront respecter une distance d'au moins 4 mètres entre elles.

Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 50 m².

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 3 niveaux (R+1+C) et pour leurs annexes, à 3m à l'égout du toit.

Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles, la hauteur est limitée à 15 mètres au faîtage.

Article N 11 : Aspect extérieur

GENERALITES

Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètres du niveau du sol naturel avant travaux.

VOLUMETRIE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions traditionnelles présentent habituellement une longueur de façade (mur gouttereau) importante.

COUVERTURES

1) Forme

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Les croupes sont admises à condition que la ligne de faîtage soit égale à au moins 2/3 de la longueur de la toiture.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels (tuile ou ardoise), la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle (de type bac acier), la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toute construction doivent être réalisées :

- en tuile plate petit modèle (80/m² environ)
- soit en tuile plate, grand module (à partir de 26,5 unités par m²)
- en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.
- en ardoise (27x18 cm) de pose droite,

Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FAÇADES

1) Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur lestrumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect, soit pierre de taille, soit moellon apparent. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de blanc cassé, ivoire, crème correspondant aux pierres calcaires régionales) à l'exclusion du blanc pur.

Les constructions à usage agricole peuvent être en bardage métallique de couleur dénuée d'agressivité ou en clins de bois naturel ou peints.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leurs proportions doivent être inférieures à celles des baies des niveaux inférieurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

Les menuiseries doivent être d'aspect bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis ou lazuré est interdit.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : d'aspect bois, à barres horizontales, sans écharpe et peints.

Les coffres de volets à enroulement ne sont pas autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

MODENATURE (DECOR)

La modénature doit être sobre.

Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.

ANNEXES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usages d'activités agricoles.

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.

Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public (voies, places, ...).

Pour les constructions annexes non visibles des voies, accolées à la construction principale, les toits à une seule pente sont admis.

Pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées sur la limite séparative, visibles de la rue, la pente des toitures doit avoir la même pente que celle de la construction principale.

Les abris de jardin doivent être d'aspect bois peint ou non, et non visibles de l'espace public.

CLOTURES

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des clôtures agricoles, les clôtures sont constituées de haies végétales. Ces haies seront composées dans le registre des haies champêtres locales, avec une proportion maximale de 1 conifère pour 3 feuillus ; elles seront doublées ou non d'un grillage.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique (eau dans le sol, ...), elles doivent être masquées par une haie végétale.

Article N 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

OBLIGATION DE PLANTER

Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.

Tout aménagement paysager sera fait dans le cadre des écosystèmes forestiers locaux

Pour le secteur 2N l'aménagement paysager se fera dans le goût des parcs anglais: parti d'aménagement privilégiant l'aspect naturel: espaces forestiers, espaces de pelouse, arbres isolés et remarquable sur pelouse, bosquets... Mise en scène picturale de la composition végétale...

Pour le secteur 3N la requalification paysagère se fera dans la continuité végétale de la forêt : arbres d'alignement rappelant les grandes propriétés à partir d'essences nobles (chêne), haies de charmilles, pelouse.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

URL source : <https://www.ville-chaumontel.fr/content/le-reglement-de-la-zone-n-pages-51-59-du-reglement>